Проект договора управления

Перечень коммунальных ресурсов

ДОГОВОР _____
управления многоквартирным домом
г. Хабаровск «
» _____ 20 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ВИК-ГАРАНТ», в лице директора Караченцева Владимира Ивановича, действующего на основании Устава и решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома расположенного по адресу :г.Хабаровск, ул.Нагорная, дом № 1, с одной стороны и собственники помещений указанные в Приложении №1 к настоящему договору, именуемые в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор составлен в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, иными положениями законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Хабаровска и Хабаровского края и заключен по инициативе Собственников помещений в МКД на условиях, согласованных с Управляющей организацией.
1.2. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности жилым (нежилым)

помещением, находящимся в многоквартирном доме по адресу: г.Хабаровск, ул.Нагорная, дом № 1. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании договора или соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями такого договора или соглашения.

Лицо, пользующееся нежилыми помещениями на основании разрешения Собственника данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями разрешения.

Все лица указанные в п.1.2. настоящего договора далее по тексту настоящего договора именуются «Собственник».

1.3.Состав общего имущества МКД и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в (Приложении № 2 – состав и состояние общего имущества МКД)).

1.4. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме - перечень услуг, утвержден решением общего собрания (Приложение № 3).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является оказание Управляющей организацией услуг по управлению общим имуществом, выполнению услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД - собственникам помещений и пользующимся на законном основании помещениями в МКД лицам.

2.2. Собственники жилых помещений обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке установленном настоящим договором.

3. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН.

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом (МКД) в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением сторонних организаций организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

3.1.3. Заключить от имени Управляющей организации договоры на выполнение функций по сбору и обработке коммунальных платежей .

3.1.4. Обеспечить ведение и хранение технической документации (базы данных) на многоквартирный дом (имеющуюся в наличии на момент заключения договора), внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства. При отсутствии технической документации обеспечить ее изготовление за счет средств собственников жилых помещений в МКД.

3.1.5. Обеспечить проведение технических осмотров МКД 2 раза в год и по их результатам производить корректировку базы данных, отражающих состояние домов.

3.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.1.7. Обеспечить аварийно-диспетчерское обслуживание МКД с соблюдением предельных сроков устранения неисправностей оборудования, установленные Приложением № 4 к настоящему договору. Своевременно информировать собственников помещений в МКД о телефонах аварийных, диспетчерских, аварийно-диспетчерских служб.

3.1.8. При не предоставлении жилищно-коммунальных услуг, либо предоставлении указанных услуг ненадлежащего качества (либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность), производить изменение размера платы (перерасчёт) по соответствующей услуге в соответствии с действующим Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г., № 307 от 23.05.2006г..

3.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников помещений в МКД и принимать соответствующие меры в установленные для этого сроки.

3.1.10. Производить начисление платежей, установленных в разделе 4 договора, обеспечивая выставление счета-квитанции в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.11. Производить сбор установленных в разделе 4 настоящего договора платежей с последующей оплатой сторонним организациям.

3.1.12. По запросам собственников жилых помещений в МКД выдавать необходимые справки установленного образца, в пределах вопросов, оговоренных договором.

3.1.13. Обеспечивать предоставление услуги по регистрационному учету проживающих в многоквартирном доме граждан, вести базу данных лицевых счетов собственников и нанимателей, вносить изменения в лицевые счета.

3.1.14. Выполнять работы по содержанию и ремонту МКД в соответствии с действующим законодательством в зависимости от фактического состояния МКД и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от собственников помещений в МКД.

3.1.15. Порядком осуществления контроля за выполнением Управляющей организацией

ее обязательств по настоящему договору - предоставлять собственникам помещений в МКД отчета о выполнении договора управления за год в течение первого квартала следующего года (в объемных показателях по перечню работ).

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом, привлекать сторонние организации к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.2.2. Организовывать и проводить проверку технического состояния инженерного оборудования в помещениях собственников и нанимателей жилых и нежилых помещений в МКД.

3.2.3. Организовывать и проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб, правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета (при их наличии).

3.2.4. Взыскивать с собственников и нанимателей помещений и членов их семей, проживающих в МКД, в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках договора.

3.2.5. В судебном порядке, после соответствующей проверки и составления акта, взыскивать с собственников и нанимателей помещений в МКД понесенные убытки при нарушении собственниками и нанимателями помещений в МКД обязательств, предусмотренных п. 3.3.9.

3.2.6. Оказывать дополнительные платные услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий, перечень которых приведен в Приложении № 5 к настоящему договору.

3.2.7. Изменять размер платы услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, платы за управление МКД, дополнительных платных услуг, в соответствии с действующим законодательством.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Собственники помещений в МКД обязуются:

3.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставляемые по настоящему договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего Договора. Данные расходы включаются в выставляемые Управляющей организацией счета-квитанции на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

3.3.2. Поддерживать многоквартирный дом в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию.
- соблюдать правила пожарной безопасности при топке печей и кухонных очагов, пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения проходов, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
- не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования;
- соблюдать иные требования законодательства, относящиеся к предмету настоящего договора.

3.3.3. Обеспечить доступ в помещения представителям Управляющей организации, сторонних организаций привлеченных на договорной основе, для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.4. Не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.3.5. Не осуществлять переустройства и переоборудования внутриквартирных инженерных сетей (санитарно-технических и электрических) без согласования с Управляющей организацией.

3.3.6. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве помещений, принадлежащих Собственникам, руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

3.3.7. Соблюдать правила пользования помещениями, содержания многоквартирного дома и придомовой территории.

3.3.8. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.3.9. Предоставлять Управляющей организации сведения о временных жильцах.

3.3.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами, применительно к условиям настоящего договора.

3.3.11. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.

3.3.12.Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных

неисправностях, препятствующих оказанию услуг в рамках настоящего договора.
3.3.13. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
3.3.14. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных настоящим договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственников помещений в МКД, либо в связи с нарушением Собственниками помещений в МКД обязательств по настоящему договору, указанные работы проводятся за счет средств Собственников помещений в МКД.
3.3.15. Члены семьи собственника и нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора, если иное не предусмотрено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника и нанимателя жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.
3.3.16.Иное лицо (Пользователь) пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора.

3.4. Собственники помещений в МКД вправе:
3.4.1. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по настоящему договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и качеству услуг.
3.4.2. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, Хабаровского края, администрации города Хабаровска, применительно к условиям настоящего Договора.
3.4.3. Контролировать выполнение Управляющей организацией его обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодеком Российской Федерации.
3.4.4. Знакомится с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения договора.
3.4.5. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в жилое помещение воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.
3.4.6. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством РФ порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

4. Цена и порядок расчетов:

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за:
- коммунальные услуги
- содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;

4.2. На момент заключения договора плата за услуги по содержанию и ремонту в рамках настоящего договора устанавливается в соответствии с Постановлением Мэра города Хабаровска и составляет –18,32 руб./кв.м (мес.) в т.ч.:
- стоимость услуг и работ по управлению многоквартирным домом – руб./кв.м (мес.)
- стоимость услуг, работ по содержанию общего имущества МКД – руб./кв.м (мес.)
- стоимость работ по ремонту общего имущества МКД – руб./кв.м (мес.)

Размер платы за услуги по содержанию и ремонту по настоящему договору определяется в соответствии с изменениями в действующем законодательстве.

4.3. Размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных квартирными приборами учета, а также при оборудовании МКД общедомовыми приборами учета рассчитывается в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307, а при отсутствии квартирных и (или) общедомовых приборов учета – исходя из утвержденных нормативов потребления коммунальных ресурсов в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.4. Оплата собственниками помещений в МКД оказанных услуг по настоящему договору осуществляется на основании выставляемых счет-квитанций. В выставляемых счетах-квитанциях указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности за оказанные услуги в предыдущий период и др., в соответствии с действующим законодательством.

4.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.6. В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.7. Срок внесения платежей от собственников помещений МКД:
- до 25 числа месяца, следующего за истекшим (отчетным) месяцем.

4.8. При изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг - данная информация размещается управляющей организацией на информационных досках расположенных на 1-ых этажах МКД не позднее 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вносится плата собственниками помещений МКД.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных договором работ и услуг, собственники помещений в МКД на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для собственников помещений в МКД рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится собственниками помещений в МКД в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства. Платежи должны быть внесены собственниками помещений в МКД не позднее 10 дней со дня выставления счета.

4.10. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги

по договору. При временном отсутствии собственников и нанимателей жилых помещений в МКД или проживающих с ним лиц внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия собственников помещений в МКД в порядке, утверждаемом Правительством РФ. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

4.11. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников помещений в МКД. Решение общего собрания собственников помещений в МКД об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в случае превышения необходимой суммы расходов, собираемых с собственников в соответствии с п.4.2 данного договора, принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в МКД.

5. Ответственность сторон:

5.1. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным правовым актам, в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб (убытки), причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба в случаях, установленных подтвержденных решением суда, в котором будет указание на доказанность требуемого факта.

5.3. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.4. В случае своевременного уведомления Управляющей организацией Собственников помещений в МКД об истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома согласно норм и требований СНиП и необходимости его ремонта, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5.6. Собственники помещений в МКД несут ответственность за нарушение обязательств по настоящему договору, требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.7. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.8. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартирах собственников и пользователей лиц, зарегистрированных в установленном порядке и невнесения за них платы по договору, управляющая организация после проведения соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственников, вправе в судебном порядке взыскать с них понесенные убытки.

6. Особые условия:

6.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.
6.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственниками помещений в МКД в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.
6.3. Настоящий договор считается заключенным со стороны Собственников помещений в МКД, если его подписали Собственники помещений в МКД, которым принадлежат в совокупности более пятидесяти процентов площади помещений в данном МКД.
6.4. Собственник муниципальной доли передает Управляющей организации:
- право сбора платежей с нанимателей в рамках настоящего договора
- право взыскания в судебном порядке, образовавшейся задолженности по платежам у Нанимателей в рамках настоящего договора.
6.5. При досрочном расторжении договора по инициативе Собственников помещений в МКД , убытки понесенные Управляющей организацией в следствии такого расторжения , подлежат возмещению собственниками помещений в МКД в полном объеме.

7. Форс-мажор:

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.
7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по договору,

обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. Порядок изменения и расторжения Договора

8.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору принимаются по соглашению сторон и оформляются в письменном виде.

8.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Собственников помещений в МКД, в случае систематического невыполнения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением последней об этом не позже чем за три месяца.
- в одностороннем порядке Управляющей организацией в случае образования задолженности у собственников помещений в МКД за услуги, предоставляемые по настоящему договору, превышающей шесть ежемесячных размеров оплаты по данному договору;
- по соглашению сторон;

8.3. Расторжение договора не является основанием для собственников помещений МКД в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат на услуги и работы во время действия настоящего Договора.

9. Срок действия Договора:

9.1. Договор вступает в силу не позднее тридцати дней со дня его подписания.

9.2. Договор заключен сроком на пять лет.

9.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в 8 разделе.

9.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

К настоящему договору прилагаются Приложения, являющиеся неотъемлемой частью договора:

- Приложение № 1 на _____ листах
- Приложение № 2 на _____ листах
- Приложение № 3 на _____ листах
- Приложение № 4 на _____ листах
- Приложение № 5 на _____ листах

10. Реквизиты сторон:

которые управляющая организация, закупает у ресурсоснабжающих организаций

№ договора	Дата заключения	Контрагент	Предмет договора
№ 137	19.03.2008	ОАО "Хабаровскккрайгаз"	техническое и аварий
б/н	09.12.2010	ООО "Гейзерстрой"	техобслуживание вен
б/н	11.01.2009	ООО "ИКЦ "Хаблифтэксперт"	свидетельство
№3240	06.12.2012	ФБУЗ "Хабаровская краевая здравница	дезинфекцион
№3428	01.10.2008	МУП г.Хабаровска "Водоканал"	отпуск воды и прием
№2649	01.05.2012	ОАО "ДГК"	отпуск тепловой энер
б/н	01.01.2011	ООО "Комплекс-Лифт"	техническое обслужив
б/н	14.01.2013	ООО "Сфера-Услуг"	сбор и вывоз ТБО

б/н	18.05.2010	ОАО "Ростелеком"	использование конст